

Amtsgericht München
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 27 WEG; 812 BGB

- 1. Bei der DSGVO handelt es sich nicht um eine besondere Verwalterleistung, sondern gehört in den Bereich der Grundleistungen, so dass eine Sondervergütung vom Verwalter nicht verlangt werden kann.**
- 2. Die Bescheinigungen nach § 35a EStG, die der einzelne Eigentümer für seine Steuererklärung benötigt, stellt keine besonders zu vergütende Verwalterleistung dar.**

AG München, Endurteil vom 07.06.2023; Az.: 1292 C 17051/22

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin zu Händen deren Verwalterin, 12.659,19 € zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 01.11.2022 zu bezahlen.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin zu Händen deren Verwalterin, vorprozessuale Anwaltsgebühren von 1.054,10 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 01.11.2022 zu erstatten.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 12.659,19 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Rückzahlung von Sondervergütungen. Die Beklagte war bis zum 31.12.2020 Verwalterin der Klägerin. In dieser Eigenschaft hat die Beklagte vom Konto der Klägerin unter dem Verwendungszweck „Verwaltungsgebühren DSGVO“ ein Betrag in Höhe von 2.484,72 € auf ihr Geschäftskonto überwiesen. Am 28.07.2020 hat die Beklagte unter dem Verwendungszweck „...“ (= haushaltsnahe Dienstleistungen) einen Betrag in Höhe von 4.658,85 € überwiesen. Weiter hat die Beklagte für die Monate Januar bis November 2019 zusätzlich zu der monatlichen Verwaltervergütung in Summe weitere 5.515,62 € vom Gemeinschaftskonto abgebucht.

Hinsichtlich des letztgenannten Betrages ist die Klägerin der Auffassung, dass hier insoweit eine Verwechslung vorliege, da es den Anschein habe, als hätte die

Beklagte diesen Betrag als Honorar für eine Mietverwaltung eingezogen, allerdings von einem falschen Konto. Als Verwendungszweck habe sie nämlich angegeben „Verwaltungsgebühren MV S2. straße 5“ (Kontoauszüge Anlage K 4).

Die Klägerin führt weiter aus, dass der zwischen der Klägerin und der Beklagten bestehende Verwaltervertrag weder für Maßnahmen im Zusammenhang mit der DSGVO noch für die Erstellung der Bescheinigung über die haushaltsnahen Dienstleistungen eine Regelung dahingehend enthalte, dass die Beklagte hierfür eine Sondervergütung bekomme. Entsprechende Beschlüsse hierzu gebe es ebenfalls nicht. Da der Verwaltervertrag für die streitgegenständlichen Leistungen keine Sondervergütungsregelungen enthalte, habe die Beklagte auch keinen Anspruch auf die streitgegenständlichen Beträge für die Punktebescheinigung nach § 35a EStG und haushaltsnahe Dienstleistungen (so auch Urteil des Landgerichts München I vom 10.08.2022, Aktenzeichen 1 S 3468/22 WEG, Anlage K 3).

Eine Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat oder die Wohnungseigentümergeinschaft liege nicht vor. Die Genehmigung der Jahresabrechnung 2020 stelle keine Zustimmung dar, da in eine Jahresabrechnung auch unberechtigte Entnahmen eingestellt werden müssen. Etwaige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Datenschutzgrundverordnung seien von der regulären Verwalterpauschale gemäß Verwaltervertrag umfasst (so auch LG München I, a.a.O, Seite 7 f). Es bestehe auch kein Anspruch aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag (vergleiche Urteil des Landgerichts München I Ziffer 2.2 der Entscheidungsgründe).

Die Klägerin beantragt dar:

Wie zuerkannt.

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

Sie führt im Wesentlichen aus, dass sie zu dem Betrag in Höhe von 5.515,62 € keine weiteren Erklärungen abgeben könne, da ihr keine Buchhaltungsunterlagen mehr vorliegen.

Im Übrigen gelte für das Rechtsverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten der Verwaltervertrag vom 25.11.2013 (Anlage B 1), woraus sich ergebe, dass die streitgegenständlichen Leistungen nicht im § 3 des Verwaltervertrages als Gegenstand der regulären Verwaltertätigkeit genannt werden. Schon deswegen sei die Tätigkeit mit der vereinbarten Verwaltervergütung nicht abgegolten. Die Zusatztätigkeit der Beklagten sei jedenfalls nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag in Höhe eines üblichen Betrages zu vergüten, dabei habe die Beklagte die haushaltsnahen Dienstleistungen bei jeder Rechnung dieser Leistungen gebucht und in der Hausgeldabrechnung ausgewiesen und die Umsetzung der DSGVO-Vorgaben veranlasst. Sie habe dafür Kosten für einen externen Datenschutzbeauftragten aufgewendet und alle Mitarbeiter geschult.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen Bezug genommen. Mit Einverständnis der Parteien hat das Gericht das schriftliche Verfahren gewählt, wobei als Zeitpunkt gemäß § 128 Abs. 2 ZPO der 03.05.2023 bestimmt wurde.

Entscheidungsgründe:

Die Klage zulässig.

Das Amtsgericht München – WEG-Gericht – ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 23 Nummer 2c GVG.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach § 9 Abs. 1 Satz 1 WEG von Gesetzes wegen zuständig zur Klageerhebung und damit Prozessführungsbefugnis.

Gemäß § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Der Verwalter ist unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigtes Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Klage ist auch begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte gemäß § 812 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung der von der Beklagten zu Unrecht vom WEG-Konto eingezogenen Gelder in Höhe von 2.484,72 €, 4.658,85 € und 5.515,62 €, insgesamt 12.659,19 €.

Bei dem eingezogenen Betrag in Höhe von 2.484,72 € als Aufwandsentschädigung für die Umsetzung der Anforderungen aus der DSGVO handelt es sich nicht um eine besondere Verwalterleistung gemäß dem Verwaltervertrag vom 25.11.2013 (Anlage B 1). Es handelt sich bei der DSGVO um eine gesetzliche Vorgabe, die nicht von einer Behörde angeordnet wurde. Wie bereits vom Landgericht München I (Anlage K 3) entschieden, gehört diese Tätigkeit in den Bereich der Grundleistungen. Soweit die Beklagte unter dem Verwendungszweck ... einen Betrag in Höhe von 4.658,85 € auf ihr Geschäftskonto überwiesen hat, handelt es sich um eine Zahlung für die Erstellung der Bescheinigungen nach § 35a EStG. Dies sind Bescheinigungen, die der einzelne Eigentümer für seine Steuererklärung benötigt, jedoch keine besondere Verwalterleistung (so bereits Landgericht München I a.a.O.). Auch Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag sind nicht gegeben, vergleiche Urteil des Landgerichts München I (Anlage K 3) Ziffer 2.2 der Entscheidungsgründe.

Für die zu Unrecht vom falschen Konto eingezogenen Beträge für eine Mietenverwaltung einer anderen WEG besteht ebenfalls kein Rechtsgrund.

Die Beklagte hat hierzu keine näheren Ausführungen gemacht. Sie wäre für das Bestehen eines Rechtsgrundes beweispflichtig. Diesen Beweis ist sie schuldig geblieben.

Die Beklagte hat auch die vorprozessualen Anwaltskosten zu zahlen. Sie hat sich spätestens ab dem 01.11.2022 in Verzug befunden, daher können auch die Verzugszinsen ab diesem Zeitpunkt geltend gemacht werden, §§ 280 Abs. 2, 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Die Höhe der Verzugszinsen ergibt sich aus § 288 Abs. 1 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 Abs. 1 ZPO.

Der Streitwert bemisst sich anhand der Höhe der geltend gemachten Forderung, §§ 3 ZPO, 49 GKG.